

# Exposé

## Wohnung in München

**Provisionsfreie helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von München Allach-Untermenzing.**



Objekt-Nr. OM-437363

### Wohnung

Verkauf: **499.900 €**

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und grüner Wohnlage von München-Allach/Untermenzing. Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, einen offenen Wohnbereich sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand.

Ein besonderes Highlight ist der offene Wohnbereich: Durch einen fachgerecht ausgeführten Wanddurchbruch (inkl. Statik) wurde der Übergang zwischen Diele und Wohnzimmer großzügig und lichtdurchflutet gestaltet. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren schrittweise umfassend modernisiert. Dabei wurden u. a. die Elektroinstallation (Leitungen und Steckdosen) erneuert, ein hochwertiger Parkettboden (Haro) verlegt, die Innenräume neu verputzt und malermäßig überarbeitet sowie Heizkörper und Leitungen erneuert. Zudem wurden eine moderne Einbauküche inkl. neuer Fliesen, Jalousien sowie eine neue Wohnungseingangstür eingebaut. Am Gebäude wurde zuletzt ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Zur Wohnung gehört ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit praktischem Stauraum.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten wie Norma befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Weitere Supermärkte (z. B. EDEKA, REWE, Lidl) sowie Einrichtungen (Apotheke, Restaurants) des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der Nähe. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im Umfeld.

Die Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein ruhiges und grünes Wohnumfeld.

Die Immobilie ist bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Einbauküche mit erneuerten Fliesen
- Offener Wohnbereich durch Wanddurchbruch (inkl. statischer Berechnung)
- Balkon
- Erneuerte Elektroinstallation (Leitungen und Steckdosen)
- Erneuerte Heizkörper und Heizungsleitungen
- Jalousien
- Parkettboden (Marke HARO) in den Wohnräumen
- Moderne Einbauküche mit erneuerten Fliesen
- Offener Wohnbereich durch Wanddurchbruch (inkl. statischer Berechnung)

- Balkon
- Erneuerte Elektroinstallation (Leitungen und Steckdosen)
- Erneuerte Heizkörper und Heizungsleitungen
- Jalousien
- Erneuerte Wohnungseingangstür
- Innenräume verputzt und malermäßig überarbeitet
- Gas-Zentralheizung
- Wärmedämmverbundsystem am Gebäude
- Separater Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) Erneuerte Wohnungseingangstür
- Innenräume verputzt und malermäßig überarbeitet
- Gas-Zentralheizung
- Wärmedämmverbundsystem am Gebäude
- Separater Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing, einem gewachsenen und überwiegend ruhigen Wohngebiet im Münchner Nordwesten. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Grünflächen sowie einer guten Mischung aus Wohnruhe und alltagsnaher Infrastruktur.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter ein Norma-Markt, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Supermärkte wie EDEKA sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile. Die S-Bahn-Station Untermenzing ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an die Münchner Innenstadt. Darüber hinaus bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten über nahegelegene S- und U-Bahn-Stationen.

Familien profitieren von der vorhandenen Infrastruktur: Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Freizeitgestaltung einladen.

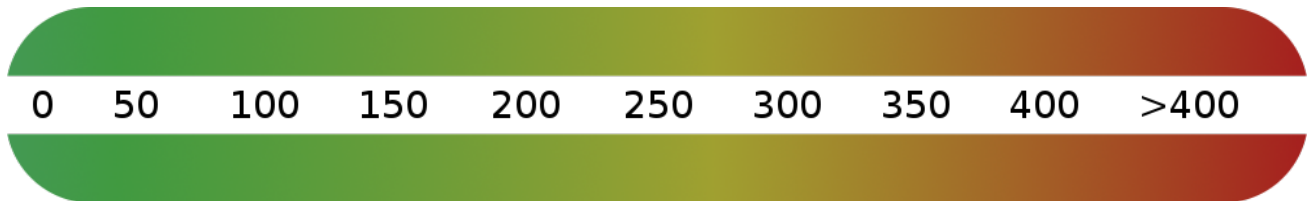
Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



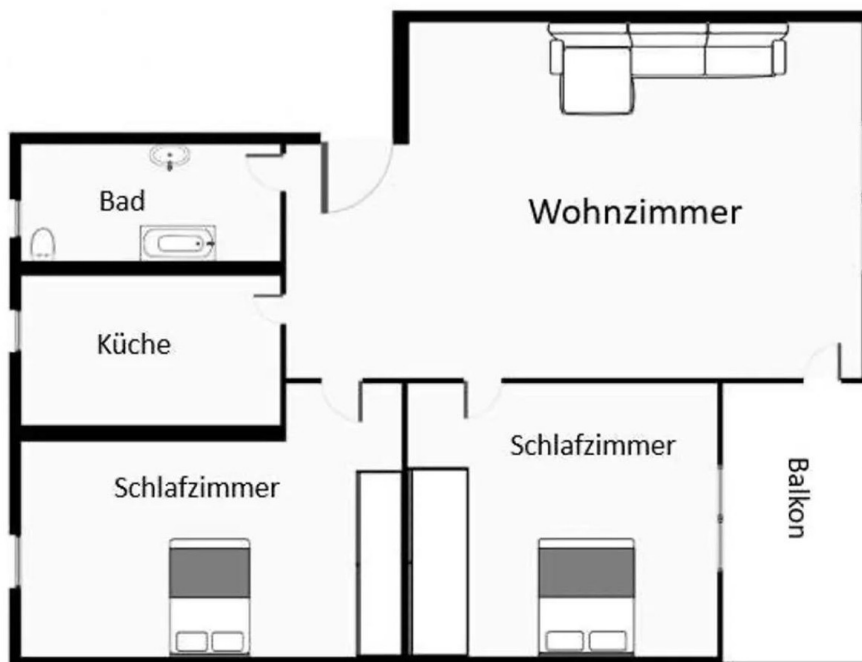
Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss